HEIKO GLATZ
Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen
WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG

Von der IHK Frankfurt
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

BIIS

www.wertermittlung.de

EXPOSÉ

Auftrag	Nr. 254323
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt Immobiliarzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt am Main
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 47/22
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart / Bezeichnung	Eigentumswohnung Nr. 22
Adresse	Offenbacher Landstraße 495 60599 Frankfurt am Main
Wertermittlungsstichtag	14.04.2023
Qualitätsstichtag	14.04.2023
Datum der Ortsbesichtigung	14.04.2023

Markt-/Verkehrswert Market Value	**320.000 €**
Ertragswert	300.000 €
Vergleichswert	320.000 €

Frankfurt am Main, 18.05.2023

Meisengasse 9
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070
F +49 69 788.088.077
E mail@wertermittlung.de
I wertermittlung.de

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01
Konto 200 485 873
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

St.Nr. 012 821 42582
USt-IdNr. DE220747089

Grundstück
Amtsgericht Frankfurt, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Oberrad, Blatt 7839: **17,84/1.000 Miteigentumsanteil** an Flur 4, Flurstück 153/4 mit 1.594 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22 nebst Kellerraum Nr. 22 und dem Sondernutzungsrecht an dem Mehrfachparker P-22 U in der Tiefgarage (unterer PKW-Stellplatz).

Lage
Das Grundstück liegt im Frankfurter Stadtteil Oberrad in einem Wohngebiet. Die Entfernung zum Stadtmittelpunkt (Hauptwache) beträgt ca. 6,5 km. Es liegt rückwärtig in der zweiten Reihe zur Straße und schließt an den Feldrand an. Der Standort ist als mittlere Wohnlage mit durchschnittlicher Infrastruktur zu bezeichnen.

Bauliche Anlagen (Wohnungseigentümergemeinschaft WEG)
Das Grundstück ist mit einem VI-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit Flachdach bebaut. Das Gebäude ist für eine Tiefgarage, Abstell- und Technikflächen II-geschossig unterkellert. Hergestellt sind laut Teilungserklärung insgesamt 42 Wohnungen und 43 PKW-Stellplätze. Die Erschließung erfolgt auf der Ostseite und vertikal über zwei Treppenhäuser und einen Personenaufzug. Die Wohnungen sind südlich zum Innenhof bzw. nördlich zu den Feldern hin ausgerichtet. Dazu sind auch vier Wohnungen im Souterrain hergestellt.

Das 1. UG nimmt neben den Souterrainwohnungen die Tiefgarage und einen Technikraum auf. Die Bewohnerkeller und der Heizungsraum liegen im 2. UG.

Wohnung Nr. 22
Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist hofseitig ausgerichtet. Gemäß Grundrissplan ist sie als 2-Zimmerwohnung mit innenliegendem Bad, Diele und Balkon konzipiert. Ein Zimmer ist als Wohn- / Essbereich mit integrierter Küche geplant und über eine L-förmige Diele erreichbar. Das zweite Zimmer schließt daran an. Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist von beiden Zimmern zugänglich.

Laut Teilungserklärung ist der Kellerraum Nr. 22 im 2. UG zugeordnet.

PKW-Stellplatz Nr. P 22-U
Die Tiefgarage ist mit Doppelparkanlagen ausgestattet. Es besteht ein Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz P 22-U, untere Ebene. Dieser befindet sich am westlichen Ende der Tiefgarage neben dem Durchfahrtstor zum Nachbargrundstück.

Konstruktion / Ausstattung
Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet. Die Beheizung erfolgt über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk, das im Eigentum eines Energieversorgungsunternehmens steht.

Baulicher Zustand
Das Gebäude befindet sich in einem neuwertigen und gepflegten Zustand. Im Bereich der Außenanlagen waren partiell Senkungen des Bodenbelags erkennbar, auf dem Vordach steht Wasser auf.

Ortsbesichtigung
Der Zugang zur Wohnung wurde nicht gewährt. Auf Basis des äußeren und in den Allgemeinbereichen neuwertigen und gepflegten Zustands wird als Prämisse im Inneren der Wohnung ein ebenso neuwertiger und gepflegter Zustand angenommen.

Eckdaten

Baujahr	2018
Wohnfläche	ca. 53 m² Wohnfläche

Mieter / Pächter
Die Vermietungssituation ist nicht bekannt.

Besondere Bemerkung
Das vorliegende Exposé stellt eine Zusammenfassung des Wertgutachtens ohne detaillierte Erläuterung der Bewertungsparameter dar. Die im Wertgutachten getroffenen Annahmen und Prämissen sind Grundlage dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Fotodokumentation

Offenbacher Landstraße

Offenbacher Landstraße 495

Zufahrt Tiefgarage

Wohnung 22

Gebäudezugang

Rückansicht